

Andelsboligforeningen

Langøgård

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Årsrapport

for 2012

40. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N

Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Langøgård

Beliggende

Nygårdsvej 59-65 m.fl.

2100 København Ø

CVR-nr. 41 48 75 18

Matr. nr. 4993 og 5238, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Lisbeth Sørensen, formand

Gry Aarskov Sand

Mikkel Adriansen

Tomas Dam Vestergaard

Julie Mørk-Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

Tlf.: 35 35 75 03

Revision

Ernst og Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

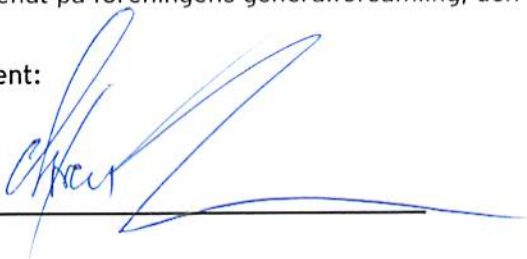
Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

30 / 4

2013

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2012 for Andelsboligforeningen
Langøgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser
for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver,
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens
aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil
kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2013

Administrator:



By & Bolig Administration A/S

København, den 15. marts 2013

Bestyrelsen:



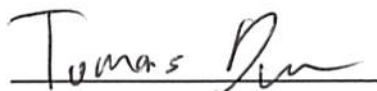
Lisbeth Sørensen, formand



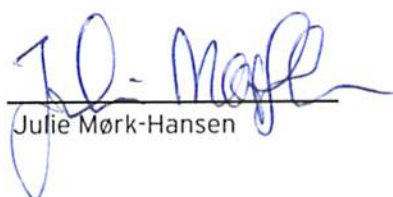
Gry Aarskov Sand



Mikkel Adriansen



Tomas Dam Vestergaard



Julie Mørk-Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langøgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langøgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

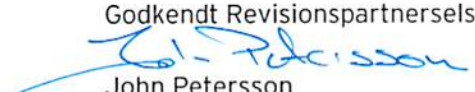
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgetter har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 15. marts 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



John Petersson

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langøgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede bolig-afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgetter for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån optaget inden den 31. december 2009 indregnes til nominel restgæld i lighed med praksis indtil 31. december 2009.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter § 3 bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer (§ 14, stk. 1 litra A), at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Resultatopgørelse for 2012

		Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft		3.529.838	3.530.000	3.396.132
Lejeindtægter, beboelseslejemål		47.228	47.000	47.228
Vaskeriindtægter		5.924	12.000	11.339
Øvrige indtægter	1	58.863	42.000	54.825
Tab på debitorer		0		-2.218
Indtægter i alt		3.641.853	3.631.000	3.507.306
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	493.191	505.000	476.215
Forbrugsafgifter	3	366.194	323.900	265.849
Renholdelse	4	258.750	265.000	250.235
Vedligeholdelse, løbende	5	426.095	417.000	430.004
Administrationsomkostninger	6	273.227	272.500	270.384
Øvrige foreningsomkostninger	7	88.263	109.000	105.313
Afskrivninger, inventar mv.	11	10.511	23.051	23.053
Omkostninger i alt		1.916.231	1.915.451	1.821.053
Resultat før finansielle poster		1.725.622	1.715.549	1.686.253
Finansielle indtægter	8	5.227	2.500	5.628
Finansielle omkostninger	9	646.762	826.284	484.511
Finansielle poster, netto		641.535	823.784	478.883
Resultat før skat		1.084.087	891.765	1.207.370
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.084.087	891.765	1.207.370
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	859.430
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		659.098	635.559	507.321
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-10.511	-23.051	-23.053
Overført restandel af årets resultat		435.500	279.257	-136.328
		1.084.087	891.765	347.940
Disponeret i alt		1.084.087	891.765	1.207.370

Balance

pr. 31. december

	note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238	10	107.000.000	107.000.000
Udenbys Klædebo Kvarter, København			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 udgør kr. 107.000.000.			
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>21.019</u>	<u>31.530</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.021.019</u>	<u>107.031.530</u>
Anlægsaktiver		<u>107.021.019</u>	<u>107.031.530</u>
 Restancer, andelshavere		43.315	25.515
Afdragsordning, andelshavere		6.235	4.660
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	0
Forudbetalte omkostninger		132.937	154.311
Andre tilgodehavender	12	<u>2.685</u>	<u>1.915</u>
Tilgodehavender		<u>185.172</u>	<u>186.401</u>
 Likvide beholdninger	13	<u>6.338.317</u>	<u>590.304</u>
 Omsætningsaktiver		<u>6.523.489</u>	<u>776.705</u>
 Aktiver		<u>113.544.508</u>	<u>107.808.235</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver			
Andelsindskud		146.880	146.880
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		94.301.049	96.740.821
Overført resultat mv.		-7.259.588	-10.509.889
Egenkapital før andre reserver		<u>87.188.341</u>	<u>86.377.812</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		<u>3.403.362</u>	<u>5.569.576</u>
Andre reserver		<u>3.403.362</u>	<u>5.569.576</u>
Egenkapital	14	<u>90.591.703</u>	<u>91.947.388</u>
Prioritetsgæld	15	21.550.352	15.474.452
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)		0	0
Deposita og kontraktlig forudbetalt husleje		23.612	23.612
Varmeregnskab	16	92.955	168.981
Antenneregnskab	17	131.596	76.461
Forudbetalt boligafgift og leje		0	259
Øvrig gæld	18	<u>1.154.290</u>	<u>117.082</u>
Gældsforpligtelser	19	<u>22.952.805</u>	<u>15.860.847</u>
Passiver		<u>113.544.508</u>	<u>107.808.235</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Leje, kælderrum	15.600		7.100
Opkrævet vask og vaskemaskine	17.663		19.325
Gebyrer fra handler	19.600		22.400
Andre gebyrer	6.000		6.000
	<u>58.863</u>	<u>42.000</u>	<u>54.825</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	393.666	402.000	377.437
Forsikringer	99.525	103.000	98.778
	<u>493.191</u>	<u>505.000</u>	<u>476.215</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	119.466	106.000	104.443
Renovation og skorstensfejning	173.209	165.900	109.578
Elforbrug, fællesarealer	73.519	52.000	51.828
	<u>366.194</u>	<u>323.900</u>	<u>265.849</u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtsservice	252.713		252.000
Hovedrengøring, vinduespolering, rengøringsartikler mv.	0		153
Snedrydning mv.	4.812		5.950
Lønsumsafgift, refusion	1.225		-7.868
	<u>258.750</u>	<u>265.000</u>	<u>250.235</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Fælles gårdanlæg	173.456	167.000	166.778
Blikkenslager	82.807		81.800
Brandmateriel	2.254		2.202
Elektriker	31.308		24.342
Juletræer	6.296		0
Glarmester	2.666		3.242
Graffitirens	31.981		30.310
Låseservice mv.	3.306		6.161
Snedker	4.815		18.645
Maler	4.875		11.488
Murer	0		7.352
Porttelefon	19.343		11.444
Varmeanlæg	10.596		3.442
Vejvedligeholdelse	943		2.158
Fællesarealer, ude	8.852		33.816
Skadedyrsbekæmpelse	13.809		25.563
Service	1.138		1.261
Svampeundersøgelse og -sanering	27.650	250.000	0
	<u>426.095</u>	<u>417.000</u>	<u>430.004</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	137.149	137.000	133.830
Administrators deltagelse i generalforsamling, budget mv.	0	4.500	4.500
Revision og regnskabsassistance	38.000	38.000	37.000
Revisors deltagelse i generalforsamling	5.000	5.000	5.000
Konsulent vedr. lønsumsafgift	0		500
Advokat	0		6.325
Varmeregnskab	53.465	53.000	51.657
Generalforsamling og møder	9.335	5.000	2.953
Kontorartikler, tryksager, porto mv.	10.402	30.000	4.434
Telefon og internet	3.563		3.555
Opkrævningsservice og bankgebyrer	11.414		12.671
Repræsentation	259		0
Fællesarrangementer	2.640		7.959
Diverse administrationsomkostninger	2.000		
	<u>273.227</u>	<u>272.500</u>	<u>270.384</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	85.100	96.000	92.800
ABF-kontingent	3.163	13.000	12.513
	<u>88.263</u>	<u>109.000</u>	<u>105.313</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	5.227	2.500	2.477
Andre renteindtægter	0	0	3.151
	<u>5.227</u>	<u>2.500</u>	<u>5.628</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	512.937	826.284	484.023
Renteudgifter, bank	239	0	184
Kreditorrenter	0	0	304
Omkostninger ifbm. stiftelse af lån	133.586	0	0
	<u>646.762</u>	<u>826.284</u>	<u>484.511</u>

Noter til balancen

	2012 kr.	2011 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4993 og 5238		
Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	10.207.791	10.207.791
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>10.207.791</u>	<u>10.207.791</u>
Opskrivninger 1. januar	96.740.821	96.792.209
Regulering 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>2.439.772</u>	<u>51.388</u>
Opskrivninger 31. december	<u>94.301.049</u>	<u>96.740.821</u>
Igangværende byggesag		
Investeret 1. januar	51.388	0
Årets byggeomkostninger	<u>2.439.772</u>	<u>51.388</u>
Kostpris 31. december	<u>2.491.160</u>	<u>51.388</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>107.000.000</u></u>	<u><u>107.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 107.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter til balancen - fortsat

	2012 kr.	2011 kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	230.527	230.527
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>230.527</u>	<u>230.527</u>
 Akkumulerede afskrivninger 1. januar	 198.997	 175.944
Afskrivning indeværende år	<u>10.511</u>	<u>23.053</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>209.508</u>	<u>198.997</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u><u>21.019</u></u>	 <u><u>31.530</u></u>
 Forventet levetid, år	 <u>5-10</u>	 <u>5-10</u>
 Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, forsikringsager	0	1.915
Tilgodehavende hos andelshavere	<u>2.685</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.685</u></u>	<u><u>1.915</u></u>
 Note 13. Likvide beholdninger		
	Renter af Indestående i pct./p.a. pr. 31/12	Renter af gæld i pct./p.a. pr. 31/12
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)	0,13	7,62
Kassebeholdning	0,00	0,00
		<u>7.780</u>
		<u><u>6.338.317</u></u>
		<u><u>590.304</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar	146.880	96.740.821	-10.509.889	86.377.812	5.569.576	5.569.576	91.947.388
Overført til andre reserver					0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Årets nedskrivning		-2.439.772		-2.439.772			-2.439.772
Overført til/fra andre reserver			2.166.214	2.166.214	-2.166.214	-2.166.214	0
Betalte prioritetsafdrag			659.098	659.098			659.098
Regnskabsmæssige afskrivninger			-10.511	-10.511			-10.511
Restandel af årets resultat			435.500	435.500			435.500
Saldo 31. december	146.880	94.301.049	-7.259.588	87.188.341	3.403.362	3.403.362	90.591.703

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte	Nominel	Regnskabs-	Heraf	Kursværdi
				afdrag 2012	restgæld 31/12	mæssig værdi 31/12	næste års afdrag 31/12	
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 550.000, konv.								
rentesats 4,5 %	100,00	5 år	6.721	20.449	121.736	121.736	21.400	121.736
BRF Kredit, obligationslån, pålyd. Rente 4,5% opr. kr. 350.000, konv.								
rentesats 4,5 %	100,00	5 år	4.277	13.013	77.469	77.469	13.600	77.469
Realkredit Danmark, FlexGaranti-lån, variabel rente med garanteret rentemaks. På 5% opr. kr. 17.625.000, konv.								
Rente fastsættes 1. april og 1. oktober								
Rente 1/10 2012 -31/3 2013 = 1,42 % p.a.	102,72	22,5 år	392.689	513.649	14.728.134	14.728.134	560.699	15.128.740
Realkredit Danmark, Kontantløn, fast rente 3% opr. Kr. 6.735.000, konv.								
rentesats 3 %	100,34	19,7 år	109.250	111.987	6.623.013	6.623.013	252.195	6.645.794
			512.937	659.098	21.550.352	21.550.352	847.894	21.973.739

Noter til balancen - fortsat

	2012 kr.	2011 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	801.469	791.673
Indbetalt varmedeposita	14.000	14.000
Fjernvarmeomkostning, a conto 1/2 2012 - 31/12 2012	<u>722.514</u>	<u>636.692</u>
	<u>92.955</u>	<u>168.981</u>

Note 17. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1/1	76.461	48.947
Indbetalt a conto	453.057	398.364
Antenneafgifter (YouSee og Copydan)	<u>397.922</u>	<u>370.850</u>
	<u>131.596</u>	<u>76.461</u>

Note 18. Øvrig gæld		
Revision	43.000	42.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	7.428	9.235
Ejendomsservice	30.225	23.825
Diverse kreditorer	21.212	42.022
VVS, Christoffersen & Knudsens Eftf.	1.000.537	0
VVS, Peter Jahn & Partner	<u>51.888</u>	<u>0</u>
	<u>1.154.290</u>	<u>117.082</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.702.458 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Andre byrder lyst pantstiftende i matr. nr. 5238: nom. kr. 15.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud over for Realkredit Danmark.

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud over for BRFKredit.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for prioritetsgæld i ejendommen.

Panten fordeler sig således:

I matr. nr. 5238 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 17.975.000.

I matr. nr. 4993 er der tinglyst pant for prioritetsgæld for i alt kr. 18.175.000.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen ikke længere har stillet garantier for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langøgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal (Kvm.)
88	Andelsboliger	8.092
1	Boliglejemål	83
<u>89</u>		<u>8.175</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

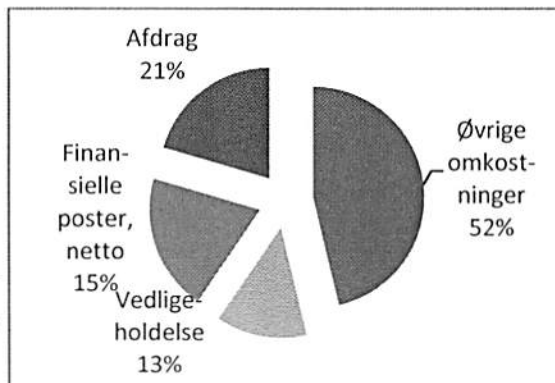
	Kr./kvm. andel	Kr./total kvm.
Offentlig ejendomsvurdering	13.223	13.089
Anskaffelsessum (kostpris)	1.261	1.249
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.030	
Foreslået andelsværdi	10.722	
Henlæggelser uden for andelsværdi	421	

	Kr./kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	436
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm.	569

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	97
--	----

1 % af omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag

Øvrige omkostninger	46
Vedligeholdelse	13
Finansielle poster, netto	20
Afdrag	20
	<u>100</u>



Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		87.188.341
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	21.550.352	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-21.973.739</u>	<u>-423.387</u>
		<u><u>86.764.954</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

	<u>86.764.954</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>590,72</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2012		<u>590,72</u>

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
1	1.065	1.065	629.117	629.117
3	1.110	3.330	655.699	1.967.098
7	1.140	7.980	673.421	4.713.946
2	1.155	2.310	682.282	1.364.563
5	1.170	5.850	691.142	3.455.712
3	1.185	3.555	700.003	2.100.010
4	1.200	4.800	708.864	2.835.456
5	1.215	6.075	717.725	3.588.624
1	1.290	1.290	762.029	762.029
3	1.365	4.095	806.333	2.418.998
1	1.395	1.395	824.054	824.054
2	1.410	2.820	832.915	1.665.830
3	1.440	4.320	850.637	2.551.910
6	1.455	8.730	859.498	5.156.986
1	1.470	1.470	868.358	868.358
1	1.500	1.500	886.080	886.080
2	1.515	3.030	894.941	1.789.882
2	1.530	3.060	903.802	1.807.603
1	1.545	1.545	912.662	912.662
2	1.560	3.120	921.523	1.843.046
1	1.575	1.575	930.384	930.384
1	1.590	1.590	939.245	939.245
6	1.605	9.630	948.106	5.688.634
1	1.665	1.665	983.549	983.549
1	1.755	1.755	1.036.714	1.036.714
2	1.830	3.660	1.081.018	2.162.035
2	2.190	4.380	1.293.677	2.587.354
2	2.340	4.680	1.382.285	2.764.570
1	2.355	2.355	1.391.146	1.391.146
1	2.385	2.385	1.408.867	1.408.867
2	2.475	4.950	1.462.032	2.924.064
1	2.655	2.655	1.568.362	1.568.362
1	2.685	2.685	1.586.083	1.586.083
2	2.730	5.460	1.612.666	3.225.331
4	2.760	11.040	1.630.387	6.521.549
1	2.925	2.925	1.727.856	1.727.856
1	2.970	2.970	1.754.438	1.754.438
3	3.060	9.180	1.807.603	5.422.810
Afrunding				-1
88		146.880		86.764.954